



**REGULERINGSFORSLAG TIL  
OFFENTLIG ETTERSYN**

**Fagnotat**

Vår referanse: PLAN-2022/20479-92  
Saksbehandler: Karen Lene Steinsvik  
Reinholdtsen  
Dato: 18.12.2025

## **Forslag til detaljregulering– offentlig ettersyn Årstad, Gnr. 15, Bnr. 429 mfl., Delfelt S7 Mindemyren Arealplan-ID 65090000**

### **Om planforslaget**

Ard Arealplan AS foreslår på vegne av Kanalveien 90 AS detaljregulering for et område på Mindemyren i Årstad bydel.



Fig. 1. Planområdet

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for gjenbruk av mesteparten av eksisterende bygningsmasse på eiendommen Kanalveien 90 til høgskole/kontorformål, påbygg i 2 etasjer på gamle NRK (Rotunden), samt nybygg av flerbrukshall og boliger. Planforslaget innebærer riving av en villa innenfor hensynssone kulturmiljø, som ikke er innenfor S7-området i områdeplan for Mindemyren. Denne eiendommen har vært innenfor plangrensen siden oppstart og var til førstegangs offentlig ettersyn foreslått regulert til barnehage. Plangrensen er noe innskrenket siden første offentlig ettersyn da noen av boligene langs Elvebakken er tatt inn i planarbeidet for felt S6 (Saksnummer: Plan 2022/20616). Også noen områder som allerede er regulert i plan, er tatt ut.

Planforslaget ligger innenfor områdeplan for Mindemyren, planid 61140000, og er der regulert til sentrumsformål med en maksimal utnyttelse på 39 000 m<sup>2</sup> og maksimal byggehøyde kote +42.

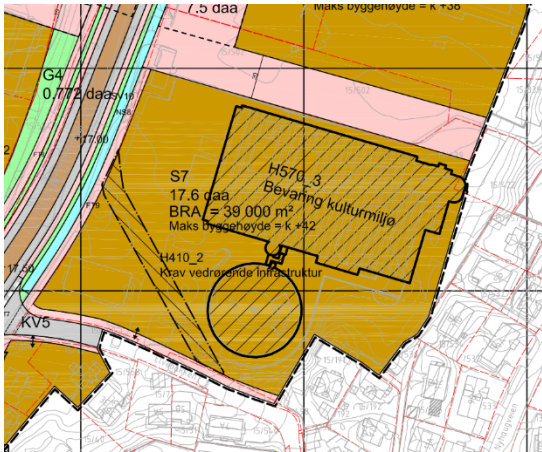


Fig 2. Utsnitt fra områdeplan for Mindemyren

I kommuneplanens arealdel ligger planområdet innenfor byfortettingssone BY2, og gul sone for luftkvalitet. Området rundt eksisterende bygningsmasse (Brødfabrikken og Rotunden) ligger lavere enn omkringliggende veisystemer og er pr. i dag flomsone for avrenning ned Elvebakken. Det er lite rom for å heve terrenget rundt disse bygningene på grunn av kulturminnehensyn, slik at det må gjøres tiltak for å minimere risiko i flomsituasjoner. Elvebakken er også forutsatt hevet for å løse avrenningssituasjonen. VA-kulvert som ligger gjennom planområdet, setter ytterlige begrensninger for bebyggelse og utnytting av eiendommene.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger

### Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 14.05.2016. Planforslaget var lagt ut til offentlig ettersyn 30.06.2018 – 28.08.2018. Det kom inn 5 merknader fra private og 14 merknader fra høringsinstanser, og 3 innsigelser.

Merknadene til første offentlige ettersyn er sammenfattet i merknads- og endringsskjema datert 25.06.2025. Merknadsskjemaet er i hovedsak dekkende, men bør revideres på noen punkter. For eksempel angis det at ønsker om nedskalering ikke er tatt til følge, samtidig som planforslaget er noe nedskalert.

Fylkesmannen i Hordaland (nå Statsforvalteren i Vestland) nedla innsigelser til planforslaget på følgende punkter:

- Reguleringsbestemmelsene for håndtering av støy for boligene må endres
- Tilgang til og lokalisering av uteoppholdsareal for boliger må avklares bedre
- Uteoppholdsareal for barnehagen er for knapt og må økes.

Planforslaget er vesentlig omarbeidet i ettertid. Barnehagen er tatt ut av planforslaget. Alle boliger er sikret stille side, og uteoppholdsareal er gjort rede for.

Vestland fylkeskommune hadde merknader til offentlig ettersyn. Disse omhandlet i hovedsak bestemmelser til hensynssone H570 der hensynssonen heller ikke var tatt inn i opprinnelig plankart.

Innspill til bestemmelser er i hovedsak tatt inn i nytt bestemmelsessett, og PBE vurderer at hensynet til kulturminneverdiene nå er tilstrekkelig ivaretatt.

Merknader fra naboer som er bekymret for store byggehøyder og tap av sol og utsyn, er i liten grad imøtekommet.

Komplett planforslag til nytt offentlig ettersyn ble mottatt 08.10.2025.

### **Vurdering av planforslaget**

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget.

Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil fremkomme av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

Planforslaget er vesentlig bearbeidet etter førstegangs offentlig ettersyn. Hoveddelen av endringene er:

- Utnyttelsen er tatt ned. Maksimal høyde har blitt litt større, men med varierende høyder for å ivareta nabobebyggelse og tilliggende byrom bedre.
- Barnehage er ikke lenger et aktuelt formål, og areal der det tidligere var foreslått barnehage med underliggende parkeringsanlegg, er nå foreslått regulert til flerbrukshall med boliger på taket.
- Deler av areal regulert til offentlig og privat tjenesteyting er gjort om til offentlige torg. Deler av utearealet er foreslått regulert til offentlig park.
- Unntaksbestemmelser om støy er tatt bort, og alle boliger er sikret stille side.
- Parkering og varelevering samt returpunkt for fraksjoner som ikke håndteres i bossug, løses i nabofelt (S8-10)

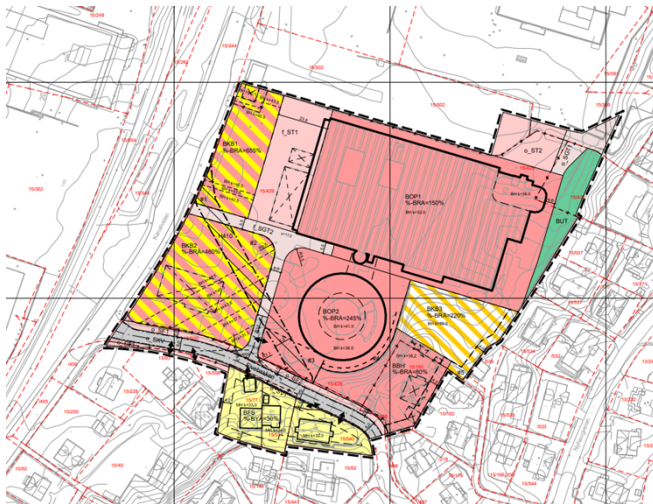


Fig.3 Plangrep til første gangs offentlig ettersyn

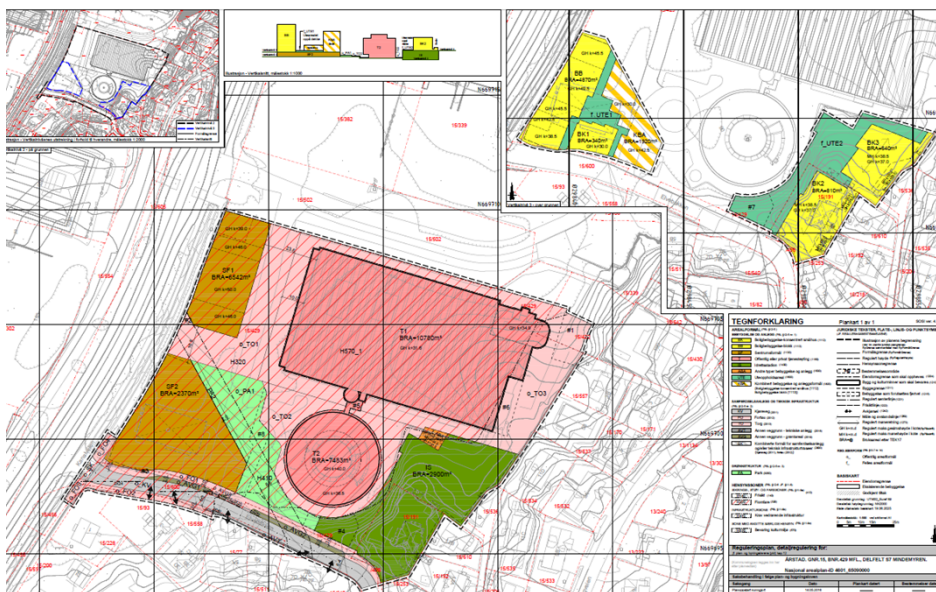


Fig.4 Nytt revidert plangrep.

### Uteoppholdsareal:

Til førstegangs offentlig ettersyn var størstedelen av uteoppholdsarealet for boligene foreslått løst på takterrasser samt under utkraget boligbebyggelse. Planforslaget har, i samarbeid med PBE, blitt endret i flere omganger etter dette, med fokus på å oppnå god bokvalitet og gode kvaliteter på uteoppholdsarealet. Alt felles uteoppholdsareal er nå på bakkeplan og på dekke med god terrengkontakt, og det er lagt vekt på åpen overvannshåndtering og gode forhold for vegetasjon. Siden det ikke er parkeringskjeller under uteoppholdsarealet, er det gode muligheter for å lykkes med å etablere det foreslåtte parkarealet. Arealet på taket av idrettshallen er illustrert med berg og store furutrær. Til sluttbehandling bør illustrasjonene endres for å gjenspeile det som det faktisk er mulig å få til i dette området.

Muligheten for bekkeåpning fra Tveitevannet langs Elvebakken har blitt undersøkt, men på grunn av forekomst av invaderende fremmedarter i Tveitevannet har denne muligheten blitt skrinlagt. Kvalitetene som følger av åpen overvannshåndtering, er i stedet ivaretatt i området som er avsatt til park i revidert planforslag. Vi vurderer at mengde, kvalitet og tilgjengelighet til gode uteoppholdsarealer for boligene nå er ivaretatt, og at det er lagt til rette for gode og



varierte uteoppholdsarealer. Vi anmoder om at innsigelsen på dette punktet frafalles i forbindelse med denne høringen.



- 5.6 Felles leke- og uteoppholdsareal for boliger**
- 5.6.1 Det skal etableres minimum 15 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet.
  - 5.6.2 Felles uteoppholdsareal for BKB1-3 kan etableres innenfor boligarealet både på terreng og på takterrasser. I tillegg benyttes felles uteoppholdsareal innenfor felt BOP1 – 2, BBH, BUT, samt torg f\_ST1.
  - 5.6.3 Felles takterrasser innenfor BKB1-3 kan medregnes i felles uteoppholdsareal dersom hensyn til tilgjengelighet, solforhold, støyskjerming og sikkerhet i utforming er ivarettatt.
  - 5.6.4 Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ligge i umiddelbar tilknytning til hoveddinganger. Inntil 50 % av uteoppholdsarealene kan være møteplass/ lekeplass, gatetun, torg, park, grøntareal innenfor en gangavstand på 300 meter.
  - 5.6.5 Minimum 50% av uteoppholdsarealet i henhold til §5.6.1 skal ikke ha støynivå over 55 dB Lden.
  - 5.6.6 Ved utforming av leke- og uteoppholdsareal skal det legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre. Utformingen skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk som gir godt samspill med eksisterende bygg.
  - 5.6.7 Deler av takterrasser skal ha plantekasser eller jorddybde som er tilstrekkelig til å plante busker, blomster eller annen vegetasjon.
  - 5.6.8 Krav til uteoppholdsareal går foran utnyttelsesgrad.

Fig5. Foreslått felles uteoppholdsareal til første gangs offentlig ettersyn

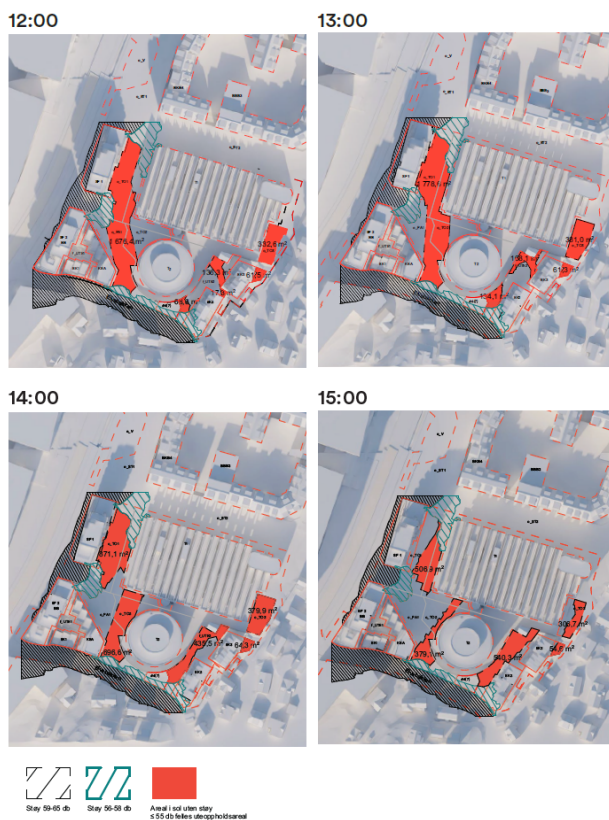
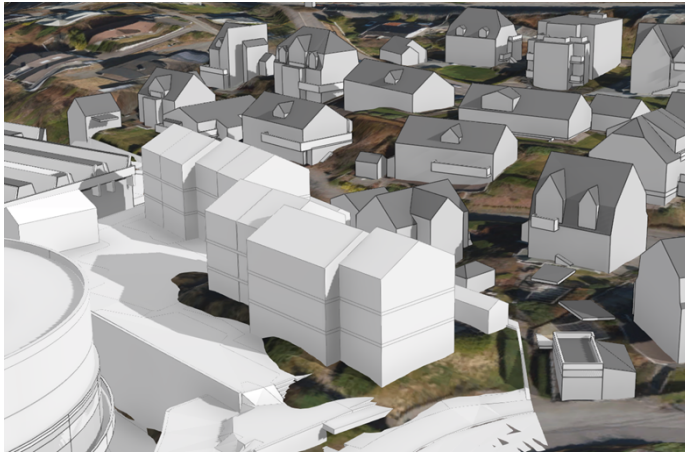


Fig 6 Foreslått felles uteoppholdsareal som tilfredsstillers kvalitetskrav i KPA i revidert planforslag.

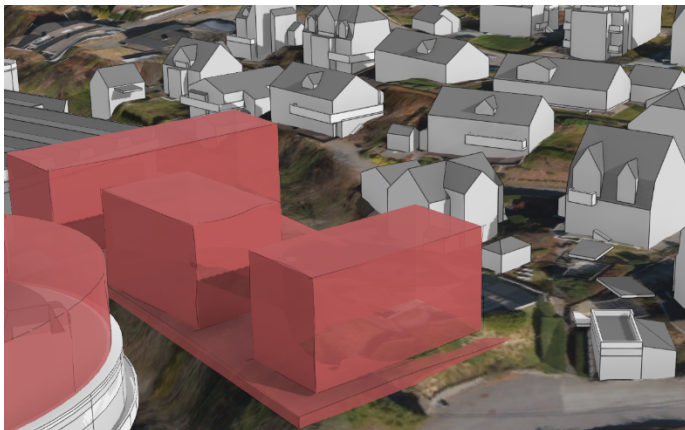
### Barnehage:

Barnehagen er tatt ut av planforslaget etter en samlet vurdering av behovet for barnehageplasser på Mindemyren og behovet for å sikre tilstrekkelige kvaliteter for disse. Behovet for barnehageplasser skal løses innenfor området der Nyhaugen barnehage skal reguleres. Det kan være utfordrende å igangsette bygging av flere nye boliger på denne delen av Mindemyren ut over de som allerede er vedtatt, uten at barnehagen er endelig sikret. Det blir viktig å sikre at tilstrekkelig barnehagedekning dokumenteres til byggesøknad.

**Bebyggelsen på taket av ny idrettshall** fremstår som en relativt sammenhengende mur mot naboer i det historiske kulturmiljøet på Wergeland. PBE vurderer at dette grepet med fordel kan revurderes slik at man kan sikre mer romslighet mot nabobebyggelsen. Forslagsstiller er i utgangspunktet negativ til en slik endring, derfor ønsker vi spesielt tilbakemelding på dette punktet.



*Fig.7 Foreslått bebyggelse på tak av idrettshall*



*Fig.8 Mulig alternativ plassering av bebyggelsen*

### **Byggehøyder:**

Byggehøydene innenfor deler av planområdet er foreslått til inntil 7,5 meter over regulert maksimal høyde for dette delfeltet i områdeplan for Mindemyren. Dette gjelder bebyggelsen mot Kanalveien. Avstand til nabobebyggelse på motsatt side av Kanalveien vil være 44-47 meter, og vi vurderer at trafikkarealets dimensjoner gjør at noe økt byggehøyde kan tåles her. Dette sikrer en høy utnyttelse i tråd med områdeplanens intensjon, samtidig som man hensyntar kulturmiljøet i øst i størst mulig grad ved å trekke de store høydene bort fra småhusbebyggelsen.

### **Unntak fra byggehøyder**

Takene på bebyggelsen på Mindemyren er godt synlige fra Solheimslie og rekreasjonsområdene på Løvstakken. Takene er derfor en viktig fasade. Det foreslås at man kan fravike byggehøydene med 1 – 2,5 meter over gesimshøyde uten at det er angitt noen begrensning på andel av takflaten dette gjelder. Videre foreslås det at rekkverk kan etableres inntil 1,5 m over angitte byggehøyder.

Av hensyn til at takflatene er viktige fasader og fordi konstruksjoner og oppbygg på tak vil ha påvirkning på solforhold i uteoppholdsarealene, bør installasjoner og konstruksjoner på tak etableres innenfor maksimale byggehøyder. Alternativt må man angi omtrentlig plassering av

slike påbygg og konstruksjoner, og bestemmelser som sikrer arkitektonisk tilpasning bør tas inn i reguleringsbestemmelsene.

### **Bokvalitet**

Som en konsekvens av at store bygningsdybder erfaringsmessig gjør det vanskelig å få til gode planløsninger for gjennomgående boliger, har vi bedt forslagsstiller om å angi en maksimal dybde på bygningskroppene der det skal etableres boliger. Forslagsstiller angir 15 meter som innvendig mål i boligene, der balkong kommer i tillegg.

Dette vurderes å være i meste laget der det skal etableres gjennomgående leiligheter, og vi anbefaler at dybden reduseres før sluttbehandling av planforslaget, i samråd med anbefalinger fra byarkitekten.

Krav til boligfordeling i reguleringsbestemmelsene samsvarer med krav satt i KPA. Det stilles også en del fysiske krav til familieleiligheter. Disse kan med fordel justeres slik at de tilsvarer de kvalitetskravene som er stilt til familieboligene i delfelt S8-S10. Her peker vi spesielt på krav om vaskerom eller tilsvarende, og at alle familieleilighetene skal ha privat uteoppholdsareal.

### **Boligkvalitet - Støy**

Til førstegangs offentlig ettersyn var det foreslått støybestemmelser som ikke sikret gode nok forhold for de foreslåtte boligene, og det ble inngitt innsigelse fra statsforvalteren på dette punktet.

I foreliggende planforslag er gjennomgående leiligheter og stille side for alle boliger sikret. Vi vurderer at hensynet til boligkvalitet nå er godt ivaretatt, og anmoder om at innsigelsen trekkes på dette punktet.

#### **§ 1. FELLES BESTEMMELSER**

##### **1.1 Støy**

- 1.1.1. Det tillates boligbebyggelse ut mot kjørevei med støynivå ved fasade mellom 55 dB Lden og 73 dB Lden, dersom boligene har balansert ventilasjon, veggkonstruksjon og vinduer som sikrer innvendig støynivå på høyst 30 dBA, samt stille side der støynivå ved fasade ikke overskrider 55 dB Lden. Minst halvparten og minimum ett soverom skal ha vindu mot stille side. Støy fra veg og bane vurderes separat.
- 1.1.2. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet i henhold til minimumsnormen skal ikke ha støynivå over 55 dB Lden.  
Uteareal utover minimumskravet der støynivået er høyere, tilrettelegges for lek og opphold som er forenlig med støynivå.

*Fig 9 Støybestemmelser til første gangs offentlig ettersyn*

- 2.3.4. Grenseverdier for støy gitt i T-1442 skal tilfredsstilles for tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål.

#### **Støy**

- 3.1.2.e. Grenseverdier gitt i 2.3.4 kan fravikes dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at følgende kriterier er oppfylt:
- I. Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone.
  - II. Minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
  - III. Minimum halvparten av oppholdsrom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.

*Fig. 10 Støybestemmelser til revidert planforslag.*

#### **Terrenginngrep:**

Geoteknisk vurdering viser at ny bebyggelse innenfor planområdet vil kreve store terrenginngrep. Det er stor dybde på løsmasselaget over fjell, og fundamentering av ny bebyggelse vil kreve mye masseutskiftning.

Det vil være spesielt viktig å sikre mot negative konsekvenser av terrenginngrep i forbindelse med den nye idrettshallen, siden byggegrop her vil gå helt inn til nabogrenser. Geologiske kart over Bergen viser at berget her sannsynligvis består av glimmerskifer, som er en relativt porøs bergart. Det må settes krav til geoteknisk prosjektering av byggegrop og sikring av denne, og dette bør innarbeides i reguleringsbestemmelsene før innsending av planforslaget til sluttbehandling.

#### **Universell utforming:**

Ut over de krav som stilles i TEK, sikrer etablering av heis mellom torg og takflate på idrettshallen at alle deler av planområdet er universelt tilgjengelige.

#### **Barn og unges interesser:**

Planområdet vil sokne til den planlagte barneskolen med flerbrukshall på Mindemyren Nord (planid 70520000). Dette området ligger nesten en kilometer nord for delfelt S7.

I planforslaget legges det til rette for bygging av ny idrettshall. Dette vil være et godt tilskudd til den sosiale infrastrukturen på Mindemyren, og kunne bidra til et bedre tilbud for barn og unge på midtre del av Mindemyren. Bymiljøetaten i samarbeid med PBE har utarbeidet en samlet [byromsplan](#) for Mindemyren, der man har undersøkt hvilke behov som må dekkes for de forskjellige delene av Mindemyren, med tanke på tilrettelegging for barn og unge. Denne skal brukes aktivt i programmeringen av de offentlige arealene som er regulert i områdeplanen.

I planforslaget legges det til rette for varierte soner i byrommene, med offentlig park, åpen overvannsfordrøying og både rolige og aktive soner. Planforslaget grenser i nord til delfelt S8-S10 som inneholder et av de største offentlige byrommene på Mindemyren. Vi vurderer derfor at barn og unges interesser er tilstrekkelig ivaretatt i dette planforslaget.

#### **Trafikk, parkering og renovasjon:**

All bilparkering og varelevering med bil skal løses i parkeringsanlegg på delfelt S8-10 (plan-ID 66060000), som grenser til planområdet i nord. Innenfor dette delfeltet løses også



returpunkt for glass og metall, slik at delfelt S7 blir helt bilfritt, med unntak av nødvendig drift og vedlikehold. Øvrig renovasjon løses i felles bossnett for Mindemyren, og nedkast er plassert i samråd med PBE.

Sykkelparkering foreslås løst i 1. etasje og kjeller med heistilkomst. Parkeringsdekning tilsvarer krav i KPA. I tillegg sikres at en andel av sykkelparkeringsplassene er dimensjonert for lastesykler/ sykkelvogner.

Vi stiller oss positive til dette, men vurderer at tilkomst til sykkelparkering bør løses via rampe der det ikke er mulig å få til direkte adkomst utenfra på samme nivå. Før sluttbehandling av planforslaget bør adkomst via rampe til sykkelparkering i kjeller sikres i reguleringsbestemmelsene.

Det foreslås 436 parkeringsplasser for sykkel for T1 og IS. Storparten av de utendørs parkeringsplassene kan med fordel forbeholdes bysykler og elektriske løperhjul.

#### **Naturmangfold:**

Konsekvensene av reguleringsplaner skal alltid vurderes opp imot naturmangfoldloven (nml) §§ 8 -12 Dette planområdet består hovedsakelig av asfalterte og bebygde flater, med noe restvegetasjon i østlige deler av området og opparbeidet hage rundt villaen som forutsettes revet.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget. Naturmangfold er vurdert i Naturmangfoldrapport (udatert dokument, men i oversendelseslisten datert 03.03.2020. Kunnskapsgrunnlaget bygger på eksisterende registreringer i området. Vi vurderer at kunnskapsgrunnlaget bør suppleres med faktiske registreringer i vekstsesongen.

*§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning skal sikre at «En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for».* Basert på planområdets karakter er ikke planforslaget vurdert til å medføre en samlet belastning på viktige arter eller sårbare naturtyper.

Ettersom det ikke er risiko for vesentlig skade på naturmangfoldet kommer ikke føre-var-prinsippet til anvendelse, jf. nml § 9. Nødvendige kostnader for å begrense skade på naturmangfoldet bæres av tiltakshaver, jf. nml § 11, hvilket de er kjent med.

§ 12 krever at man forsøker å unngå eller begrense skadene på naturmangfoldet gjennom valg av driftsmetoder, teknikker og lokalisering. Til sluttbehandling må det tas en kontroll med tanke på hvilke avbøtende tiltak som skal/ bør videreføres i planbestemmelsene for å ivareta/ sikre fremtidig grønnstruktur, og det bør sikres i bestemmelser at støyende arbeider og trefelling ikke skal utføres i hekkesesongen.

**Klimanorm** må oppdateres med ny mal før sluttbehandling av planforslaget.

**Vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
  - a. Detaljregulering, Årstad, Gnr. 15, Bnr. 429 mfl., Delfelt S7 Mindemyren, Reguleringsplan, arealplan-ID 65090000 vist på plankart, datert 07.10.2025
  - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 31.10.2025

Plan- og bygningsetaten

**Vigdis Berge**

*Avdelingsleder*

**Tarje Iversen Wanvik**

*Etatsdirektør*

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Plankart datert 07.10.2025  
Planbeskrivelse datert 31.10.2025  
Planbestemmelser datert 31.10.2025  
Merknadsskjema offentlig ettersyn datert 25.06.2025  
Illustrasjonsplan del 1 datert 29.10.2025  
Illustrasjonsplan del 2 - landskapsplan datert 29.10.2025  
Illustrasjonsplan del 3 - byggehøyder datert 19.06.2025  
Illustrasjon byggehøyder datert 19.06.2025  
Illustrasjon del 1 – bestemmelsesområder datert 19.06.2025  
Illustrasjon del 2 – avstander datert 24.06.2025  
Illustrasjon del 3 – prinsipper datert 24.06.2025  
Illustrasjon del 4 – BK2-3 og nabobygg datert 19.05.2025  
Uteoppholdsareal (MUA) datert 28.10.2025  
Sol- og skygeillustrasjoner datert 27.06.2025  
Fasade og snitt datert 25.09.2025  
Faseplaner datert 25.06.2025  
Fotomontasje, perspektiv datert 04.11.2024  
ROS-analyse datert 31.10.2025  
VA-rammeplan med vedlegg datert 31.10.2025  
Uttale fra Bergen Vann datert 16.06.2023  
Teknisk infrastrukturplan datert 26.06.2025  
Plan og profil vei datert 04.10.2023  
Grunnforhold datert 20.10.2025  
RTP datert 26.06.2025  
Klimagassberegning del 1 datert 29.02.2024  
Klimagassberegning del 2 - næring datert 23.02.2024  
Klimanorm datert 07.05.2024  
Kulturminnedokumentasjon datert 26.07.2016  
Kulturminnedokumentasjon tillegg del 1 datert 03.02.2017  
Kulturminnedokumentasjon tillegg del 2 datert 2022-24  
Luftkvalitetsrapport datert 31.10.2016  
Trafikkanalyse datert 24.04.2020  
Mobilitetsplan datert 25.06.2025  
Naturmangfoldsrapport datert 03.03.2020

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:

PLAN-2022/20479